

## Wienerwald Villa mit Schwimmteich!



Teichblick

**Objektnummer: 964**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3040 Neulengbach
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	165,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	202,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,69 €
<b>USt.:</b>	9,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

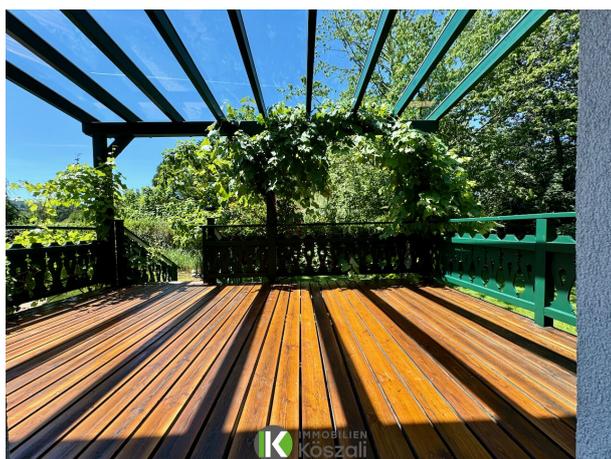


**Irene Köszali**

Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.



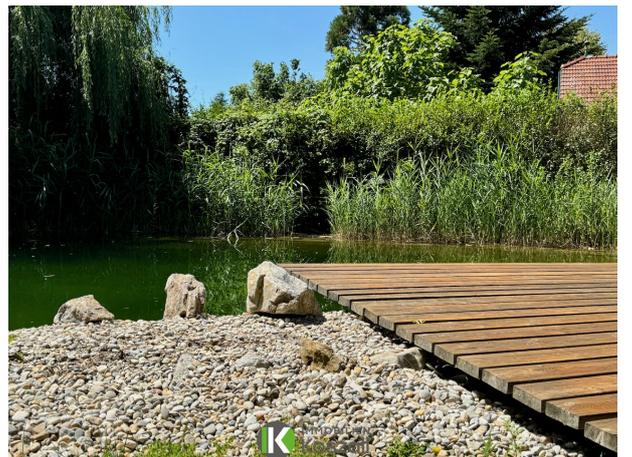
IMMOBILIEN  
Köszali



IMMOBILIEN  
Köszali



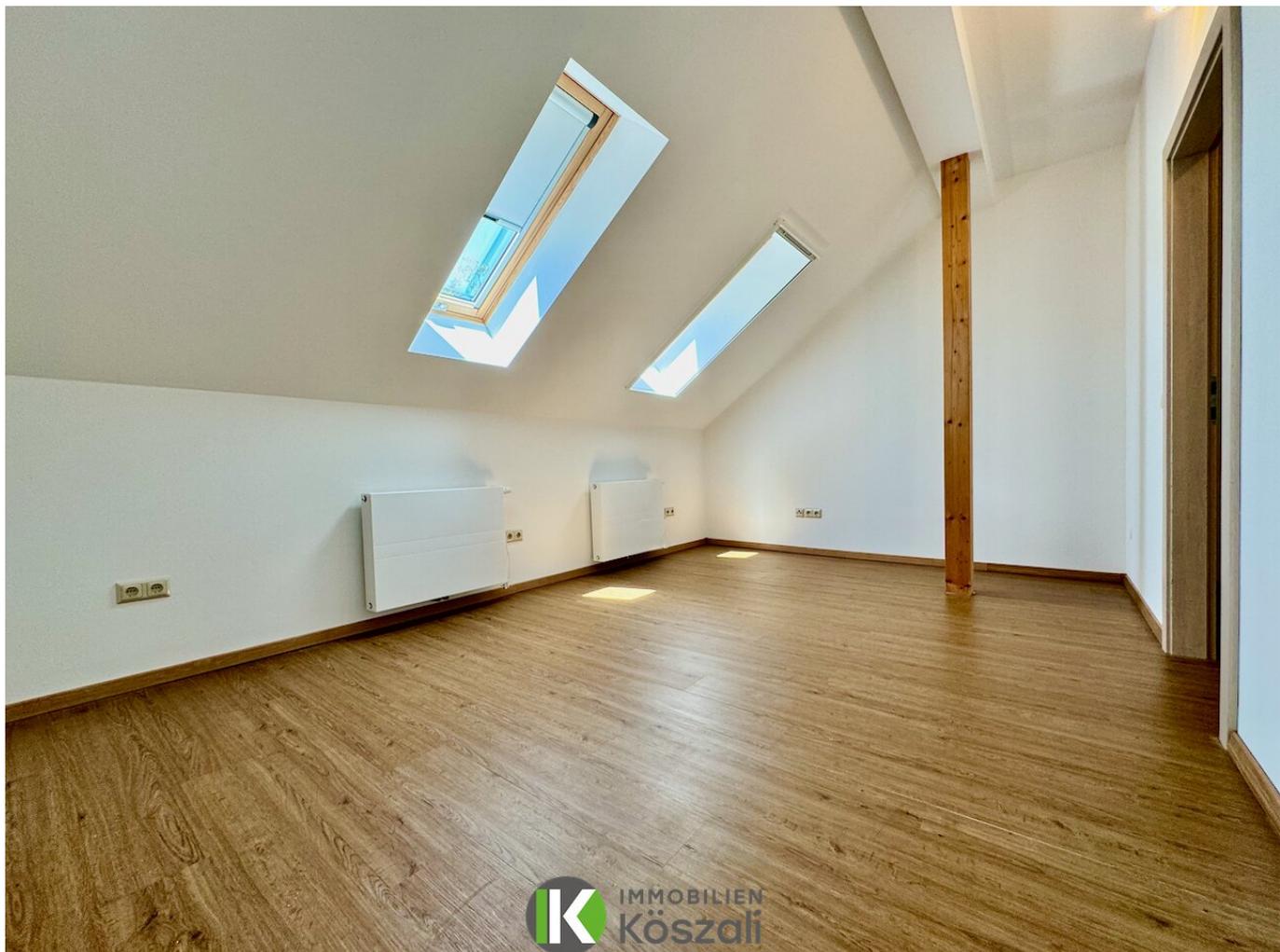
IMMOBILIEN  
Köszali























**Vorplatz/Stellplätze**



**Schwimmteich**

**Werkstatt**

**Zum Saunahaus**

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, **neuwertige Villa** bietet Ihnen alles, was Sie für ein luxuriöses und komfortables Leben brauchen. Mit der großzügigen Wohnfläche von rd. 166 m<sup>2</sup>, einem **Wohnsalon mit anschließender Terrasse samt Überdachung** und geräumigen Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die viel Platz zum Entspannen und Genießen suchen.

Beim Betreten der **Wienerwald Villa** werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung und dem modernen Design begeistert sein. Der geräumige Wohnbereich ist mit edlem Fliesen - Parkettboden ausgestattet und bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die **offene und moderne Wohnküche** ist perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie und verfügt über alle modernen Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig den wunderschönen Ausblick in ihren großen Garten samt **Schwimmteich** und auf die **Burg Neulengbach** genießen.

Das Haus bietet auch eine beeindruckende **Terrasse mit Überdachung**, auf der Sie die warmen Sommerabende genießen können und den Blick auf ihren **Schwimmteich** genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier mit einem Glas Wein in der Hand den Sonnenuntergang beobachten und den Stress des Alltags hinter sich lassen. Mit insgesamt 4 Stellplätzen und der Zubbaumöglichkeit eines Carports oder einer Garage haben Sie auch ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste.

Die Villa verfügt über ein ansprechendes Badezimmer, das viel natürliches Licht hereinlässt. Hier können Sie sich in der **Badewanne** entspannen oder eine erfrischende **Dusche** nehmen. Die zeitlosen Fliesen und Steinböden sorgen für ein luxuriöses und ansprechendes Ambiente. Für Sie und ihre Gäste steht natürlich auch eine weitere separate Toilette mit Handwaschbecken zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die umweltfreundliche **Luftwärmepumpe**, die für eine kostengünstige und nachhaltige Heizung sorgt. Sie werden überrascht sein, wie viel Sie mit diesem modernen System an Heizkosten sparen können.

Die **Lage** dieser Villa ist einfach unschlagbar! Sie genießen einen atemberaubenden Blick in die umgebende Natur und die umliegende grüne Landschaft. Gleichzeitig haben Sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle und einem Bahnhof in der Nähe. **Jegliche Infrastruktur ist perfekt zu Fuß oder mit dem Fahrrad** erreichbar. Sie können also bequem in die umliegenden Städte und vor allem nach Wien fahren, aber auch in der Nähe bleiben und das ruhige und idyllische Leben in der Wienerwald Stadt Neulengbach genießen.

In der Nähe befinden sich auch alle wichtigen Einrichtungen, die Sie im Alltag benötigen, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was Ihnen ein stressfreies Leben ermöglicht.

Überlegen Sie nicht länger und machen Sie diesen Traum zu Ihrem neuen Zuhause. Diese Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können - ein modernes und komfortables Zuhause in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap